

Kosta Mathéy

Wandel in der Wohnungspolitik Kubas

1. Die Modernisierung der Wohnungs- und Bodenpolitik

Mit zunehmender Abhängigkeit vom Ostblock hatte sich Kuba die aus dem Realsozialismus bekannten Prinzipien auch in der Wohnungspolitik zu eigen gemacht: Staatliche Versorgung in den Grundbedürfnissen als Teil des Soziallohns beziehungsweise zu nominellen Preisen, wobei die Differenz zu den vollen Kosten durch massive Subventionen aufgefangen wurde. Die Verteilung des Wohnraums erfolgte nach dem Prinzip der Bedürftigkeit, nicht der Zahlungsfähigkeit, wobei die im Ansatz demokratischen Mechanismen durch die bürokratische Administration oft neutralisiert wurden. Wie in anderen sozialistischen Ländern auch, konzentrierten sich die volkswirtschaftlichen Anstrengungen in der (immerwährenden) Aufbauphase auf den produktiven Sektor, zu dem die Wohnungsversorgung allgemein nicht gezählt wurde. Die Konsequenz war eine quantitative Unterversorgung, die in Kuba mit offizi  ser Unterstützung durch zahlreiche Selbsthilfe-Aktivitäten kompensiert wurde.¹

Die auch in anderen Sektoren zu beobachtende Experimentierfreudigkeit der kubanischen Politik, die sicherlich zum   berleben des Regimes nach 1990 beigetragen hat, brachte auch im Wohnungssektor eine Reihe von Neuerungen hervor, deren eindrucksvollste Ausprägung die seit 1971 bekannten (und zwischenzeitlich vorübergehend stillgelegten) Microbrigaden sind: kollektiver Selbsthilfe-Wohnungsbau von Betrieben, deren Kapazität nicht voll ausgelastet ist.² Andere Reformen betrafen die fast lückenlose Übereignung bisheriger sozialer Mietwohnungen an die Bewohner und die offizielle Förderung der individuellen Selbsthilfe als Teil des Wohnungsgesetzes von 1984.³ Die flexible Handhabung der staatlich kontrollierten Wohnungsver-

¹ Für eine umfassende Kritik der kubanischen Wohnungspolitik bis Ende der 80er Jahre siehe Hamberg (1990), für eine Analyse des Bereiches Selbstbau siehe Mathéy (1992, 1993, 1997a, 1997b).

² Für eine Erläuterung der Arbeitsweise von Microbrigaden siehe Hoffmann (1994); Mathéy (1994); Str  mpler de Salazar (1994).

³ Das Gesetz wurde 1988 novelliert. Siehe Vega Vega (1986); D  valos Fern  ndez (1990).

sorgung setzt sich auch nach Eintritt der Versorgungskrise (*período especial*) 1990 bis heute fort, auch wenn der Wohnungssektor in den in- und ausländischen Medien wenig Beachtung findet. Im Folgenden sollen die wesentlichen Reformen des Wohnungssektors insbesondere seit 1990 beleuchtet werden.

2. Diversifizierung des institutionellen Rahmens

Mit Beginn der Revolution wurde die allgemeine Verantwortung für den Wohnungssektor dem *Ministerio de la Construcción* zugeteilt, dem heute auch das Institut für Wohnungswesen (*Instituto Nacional de la Vivienda*) und die Baustoff-Industrie (*Industria de Producción de Materiales de Construcción*) zugeordnet sind. Das System war zunächst in hohem Maße zentralistisch ausgeprägt, zumal auch fast alle Finanzen über das Ministerium flossen. Lediglich bestimmte Schlüsselministerien, wie das Zucker- und das Landwirtschaftsministerium, sowie die Armee und die Polizei genossen eine gewisse Autonomie (und ein eigenes Budget) bei der Bereitstellung von Wohnraum für ihr eigenes Personal. Es ist leicht nachzuvollziehen, dass diese große, als Monopol fungierende Zentralverwaltung der Wohnungswirtschaft unter einer gewissen Schwerfälligkeit litt und die in den nationalen Wirtschaftsplänen vorgegebenen Ziele nicht erreichte.

Die bereits erwähnte Privatisierung des Wohnungsparks war eine unter mehreren Maßnahmen, diesem Manko entgegenzusteuern: Inzwischen wohnen 85% der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden. Ein anderer Schritt in Richtung Aufteilung von Verantwortlichkeiten und Dezentralisierung waren für die Instandhaltung der Außen- und Gemeinschaftsbereiche in den privatisierten Wohnblocks die Übertragung der Verantwortung an die Gemeinden Ende der 80er Jahre und, kurz zuvor, die neu eingerichteten Sozialen Microbrigaden: Letztere widmen sich speziell der Sanierung sowie Modernisierung des Bestands und der Baulückenschließung. Ein noch weiterführender Schritt war die Gründung von Quartiersbüros für Stadterneuerung (*Talleres de Transformación Integral del Barrio*), die sich nicht selten mit den sozialen Microbrigaden assoziierten. Gemeinden wie auch die Stadtteilbüros sind sehr viel besser als ein Ministerium in der Lage, aktuelle Notstände zu bewerten und angemessen auf sie zu reagieren, d.h. einen optimalen Nutzen aus ungenutzten lokalen Ressourcen zu ziehen. Das anfängliche Problem, dass diese dezentralen Institutionen kaum über eigene Mittel verfügten, um effizient zu agieren, scheint inzwischen durch höhere Zuweisungen aus der Staatskasse entschärft.

Das 1984 gegründete *Instituto Nacional de la Vivienda*, die Übertragung der Verantwortung an die Gemeinden,⁴ erlangte bereits vor dem so genannten *período especial*, also vor 1990, eine operative Unabhängigkeit vom Bauministerium. Es zeichnet seitdem nicht nur für die Weiterentwicklung der Wohnungspolitik verantwortlich, sondern steuert über seine Provinzverwaltungen auch die Verteilung der staatlichen Wohnungsbaumittel und verwaltet die Zuteilung von Wohnraum. Die zentralen Wohnungsbaumittel gelten ausschließlich dem Neubau von Wohnraum, wobei mit der Bauausführung wiederum das Bauministerium beauftragt ist. Seitdem das Institut aus der Vergabe von privaten Vermietungslizenzen (siehe weiter unten) über zusätzliche eigene Deviseneinnahmen in beachtlicher Höhe verfügt, ist sein politisches Gewicht weiter gestiegen. Diese Gelder sind in erster Linie für die Instandhaltung und Reparatur des gegenwärtigen Wohnungsparks gedacht, eine Aufgabe, für die zuvor das Bauministerium und die Gemeinden zuständig waren, die aber allgemein vernachlässigt wurde. Es bleibt abzuwarten, ob diese Mittel ausreichen, angesichts des enormen Nachholbedarfs spürbare Verbesserungen im Wohnungsbestand zu bewirken.

1996 wurde die Verwaltung des *Instituto de la Vivienda* umstrukturiert, wobei als neue Schlüsselinstanz die so genannten *Unidades Inversionistas de la Vivienda* auf Provinz- und Gemeindeebene eingerichtet wurden. Diese sollen in erster Linie eine Koordinationsfunktion auf lokaler Ebene übernehmen zwischen den nunmehr mannigfaltigen Trägern der Wohnungsversorgung, einschließlich der Ministerien, Armee, Polizei, Selbstbauer, NROs etc., die sinnvolle Verteilung der Ressourcen (insbesondere die im Staatsmonopol vertriebenen Baumaterialien) steuern und die qualitative Bauüberwachung wahrnehmen. Die *Unidades* verfügen zurzeit über ein Personal von 2.500 Personen.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass es in den historisch bedeutenden Altstadtzentren von Havanna, Santiago de Cuba und Trinidad ebenfalls autonome Entwicklungsbudgets gibt, die direkt aus den lokal erwirtschafteten Tourismus-Einnahmen und der internationalen Zusammenarbeit gespeist werden.⁵ Ein Teil dieser Einnahmen fließt in den Ausbau der touristischen Infrastruktur und in die Denkmalpflege, während ein anderer,

⁴ Vor dem Wohnungsgesetz von 1984 gab es eine Vorgängerorganisation als Abteilung des Instituto Técnico de la Vivienda.

⁵ In Havanna, der ältesten Einrichtung dieser Art, verwaltet die *Oficina del Historiador de la Ciudad* dieses Budget. In den beiden anderen Städten steht ein *Arquitecto de Ciudad* der Einheit vor.

nicht zu vernachlässigender Anteil für die Sanierung von Wohnraum und Infrastruktur zum direkten Nutzen der ansässigen Bevölkerung verwendet wird.

Last but not least muss auf die Tätigkeit von Nichtregierungs-Institutionen (NROs) seit etwa 1990 hingewiesen werden, die sich entweder ausschließlich (wie im Fall von Habitat Cuba) oder teilweise (z.B. im Fall des Centro Martin Luther King) der Verbesserung der Wohnraumversorgung widmen. Ihre Tätigkeit wird in der Hauptsache durch Spenden internationaler NROs ermöglicht, zu einem geringeren Anteil aber auch aus privaten nationalen Quellen. Das Ausmaß ihrer Tätigkeiten unterliegt über den Genehmigungsweg der staatlichen Kontrolle und bestimmte Aktivitäten behält sich der Staat alleine vor.

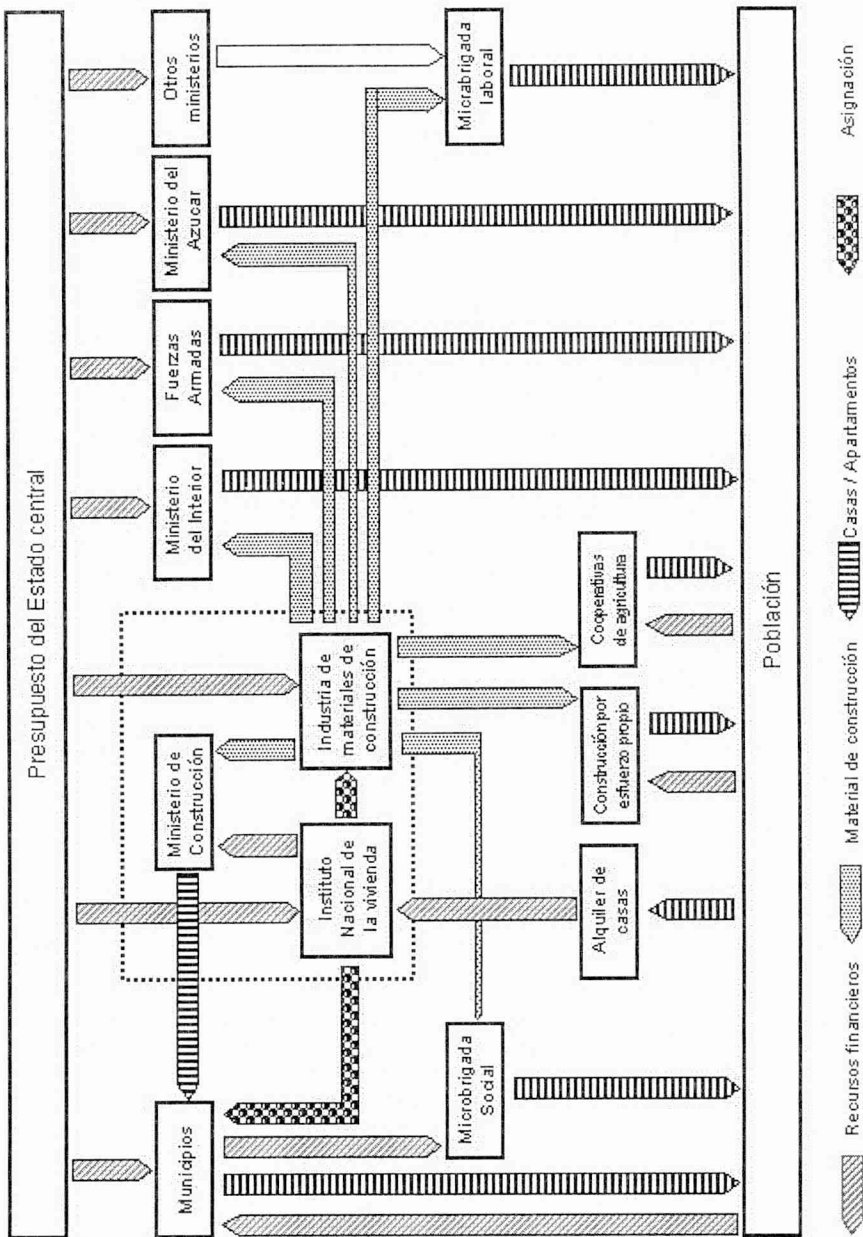


Diagramm 1: Topographie der Institutionen im Wohnungssektor

3. Verringerung des Wohnungsdefizits

Der aktuelle Wohnungsbestand Kubas beträgt 3,1 Millionen Einheiten, was bei einer Einwohnerzahl von 11 Millionen rund 3,5 Bewohner pro Wohnungseinheit⁶ ergibt: rein rechnerisch eine akzeptable Menge. Natürlich befinden sich nicht alle Häuser dort, wo sie gebraucht werden; ein nicht zu vernachlässigender Prozentsatz von Wohnungen ist unterbelegt, während andere (insbesondere in Havanna) hoffnungslos überbelegt sind. Deshalb ist 2000 wieder eine Zuzugskontrolle eingeführt bzw. verschärft worden.⁷ Wie zuvor auch andere sozialistische Länder, konnte das revolutionäre Kuba den Wohnraummangel nie ganz beseitigen, was zum Teil mit der historisch-politischen Prioritätensetzung im produktiven statt im Konsum- und Reproduktionssektor erklärt werden kann. Fairerweise muss gleichzeitig festgestellt werden, dass im Gegensatz zu anderen lateinamerikanischen Ländern in Kuba niemand auf der Straße leben muss⁸ und dass der persönlich zur Verfügung stehende Wohnraum nicht an das Einkommen gekoppelt ist oder als Indikator für die soziale Stellung der Bewohner fungiert (was für ausländische Besucher schwer nachzuvollziehen ist). Nach offiziellen Angaben beträgt das aktuelle Wohnungsdefizit 600.000 Einheiten.

Im Rahmen seiner Sozialfürsorge fühlt sich der kubanische Staat nach wie vor für die Gewährleistung des Rechts auf Wohnung im Sinne der Erfüllung eines Grundbedürfnisses verpflichtet.⁹ Deshalb wird der Neubau von Wohnungen in der Hauptsache immer noch durch den Staat selbst betrieben; der so produzierte Prozentsatz schwankt zwischen zwei Dritteln und drei

⁶ Bzw. 3,7 Einwohner pro Raum nach INV 2000.

⁷ Nach Acosta (1998) bestimmt das Dekret Nr. 217 von 1997, dass eine Genehmigung zum Zuzug nach Havanna nur dann erteilt wird, wenn der oder die Bewerber/in nachweisen kann, dass ihm oder ihr dort mindestens zehn Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung stehen.

⁸ Obdachlose, z.B. auf Grund von Baufälligkeit der bisherigen Wohnung, werden in Not- und Sammelunterk  ften (*albergues*) untergebracht, deren deprimierende Zustände als nationales Problem betrachtet werden. Da praktisch keine Kündigungen oder Enteignungen von Wohnungen vorkommen, gibt es wenig andere Ursachen für Obdachlosigkeit. Wenn Jugendliche und junge Paare keine Wohnung finden, bleiben sie notgedrungen bei ihren Eltern.

⁹ Unter Hinweis auf das bei der Habitat-Konferenz in Istanbul 1996 umstrittene Menschenrecht auf angemessenen Wohnraum, dem auch eine aktuelle Kampagne von UNCHS gilt, bekräftigt INV 2000 die Verpflichtung des kubanischen Staates, bei der Durchsetzung dieses Rechtes eine aktive Rolle zu übernehmen. Diese Pflicht leitet sich aus dem Wohnungsgesetz von 1988 ab, ebenso wie die Sozialbindung des Wohnungseigentums, das weder zur persönlichen Bereicherung noch zur Ausbeutung Dritter missbraucht werden darf.

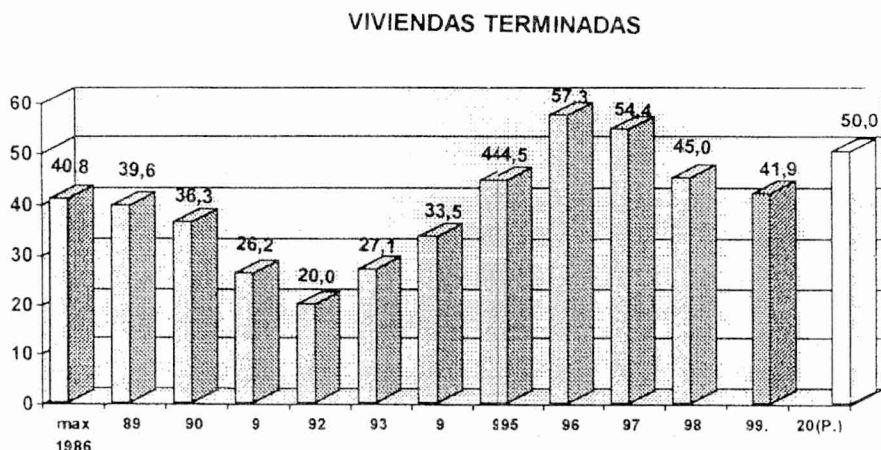
Vierteln aller neu gebauten Wohnungen. Die restlichen Neubauten werden von den Nutzern selbst erstellt (*construcción por esfuerzo propio*), und zwar fast ausschließlich außerhalb der beiden großen Städte Havanna und Santiago de Cuba – d.h. in solchen Gemeinden, wo weniger verdichtete Bauweise mit maximal zwei Geschossen vorgesehen ist und auch die notwendigen Grundstücke verfügbar sind.¹⁰

Gegen Ende der 80er Jahre hatten sich die Neubauzahlen aller Sektoren zusammen genommen auf 40.000-50.000 pro Jahr eingependelt, doch mit Beginn des *periodo especial* schrumpfte dieser Wert schnell auf die Hälfte. Zwar wurde die Anzahl der verfügbaren Bauarbeiter durch die Spezialperiode nicht unbedingt beeinträchtigt, aber Engpässe bei der Lieferung von Baumaterialien brachten endlose Verzögerungen mit sich oder zwangen zur vollkommenen Stilllegung vieler Baustellen. Grund dafür war in der Hauptsache die Energieabhängigkeit des Sektors bei der Zementproduktion und beim Transport, aber auch der Devisenmangel bei Sanitär- und Elektro-Installationen, die z.T. nicht im Lande hergestellt werden. Der Produktionsstau konnte Mitte der 90er Jahre langsam überwunden werden, und die 1996 fertiggestellten Wohnungen erreichten eine Rekordzahl von über 57.000 Einheiten. Ermöglicht wurde dieses Ergebnis durch konsequente Standardreduzierung und einfachere Baumethoden, wie zum Beispiel stabilisierter Lehm- und Billigbau, die sogenannte *vivienda económica*, brachte aber technische Mängel (d.h. geringere Haltbarkeit) und andere Probleme mit sich und wurde bald wieder zurückgefahren. Als Folge fiel die Produktion, gemessen an den fertiggestellten Einheiten in den letzten Jahren, wieder um bis zu 20% ab, aber gleichzeitig verbesserte sich der Standard.¹¹ D.h., dass das Bauvolumen in etwa gleich geblieben ist.

¹⁰ In Havanna und Santiago de Cuba versucht man, die weitere Ausuferung der Städte nach westlichem Muster zu vermeiden. Deshalb sind Neubauten in der Regel nur im Geschosswohnungsbau vorgesehen.

¹¹ Der Standard einer Wohnung wird offiziell in einer siebenstufigen Skala gemessen, wobei die erste Stufe die höchste Qualität darstellt. Stufen sechs und sieben gelten als unbewohnbar, zur Stufe fünf zählen z.B. Einzelgehöfte in den Bergen. Heutige Neubauten zählen zu 91% zu den Stufen eins bis drei; 7% zur Stufe vier; und 1,2% zur Stufe fünf. Im Jahr 1995 zählten noch 22% aller Neubauten zur Stufe fünf.

Abbildung 1: Fertiggestellte Wohnungen 1986-1999



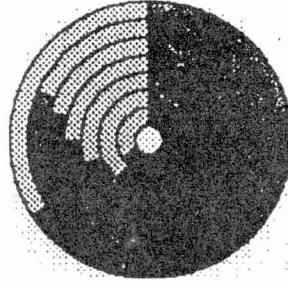
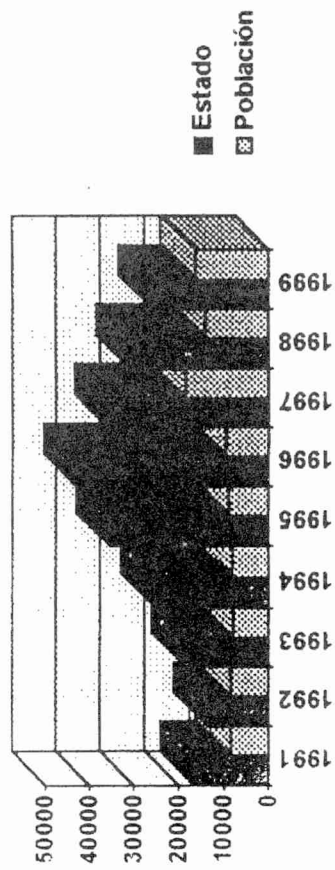
4. Wohnraumerhalt

Die meisten sozialistischen Länder konzentrierten ihre Bemühungen in der Bekämpfung der Wohnungsnot auf den Neubau von Wohnraum, wobei der gleichzeitige Substanzverfall durch Vernachlässigung des Bestandes in der Gesamtbilanz wenig Verbesserung brachte. Die flache Logik "Es fehlen Wohnungen – deshalb müssen neue zusätzlich gebaut werden" scheint auf den ersten Blick plausibel, und quantitative Statistiken über fertiggestellte Wohneinheiten liefern abzählbare Beweise für die Errungenschaften einer erfolgreichen Revolution. Auch in Kuba sind die Folgen dieser einäugigen Politik nicht zu übersehen: Standardisierter Massenwohnungsbau "ziert" die Silhouette auch von Klein- und Mittelstädten, und gleichzeitig bleiben die halbverfallenen Fassaden der historischen Substanz den Touristen wie den Besuchern von Filmen über Kuba (wie *Buena Vista Social Club*) traurig im Gedächtnis. Allerdings hat auch der kubanische Staat das Problem nicht erst heute erkannt. Nach dessen offiziellen Schätzungen ließen sich von dem Defizit der fehlenden 600.000 Einheiten immerhin schon 60% durch Instandsetzung unbewohnbar gewordener Gebäude abbauen – was nicht nur soziale und städtebauliche Vorteile mit sich brächte, sondern auch billiger ist, wenn man die Einsparungen für die schon vorhandene soziale und technische Infrastruktur einkalkuliert.

Der traurigen Optik zusammengefallener Altbauten wird seit Mitte der 90er Jahre durch schnellen Abtransport von Ruinen (insbesondere in Havanna) Rechnung getragen, während gleichzeitig verschiedene Programme, wie die sozialen Microbrigaden oder die gezielte Abgabe von Baumaterialien an die Besitzer von Eigenheimen, den Verfall des Bestandes aufhalten sollen. Allein in den letzten vier Jahren (1996-1999) hat sich die Zahl der reparierten und totalsanierten Wohneinheiten von rund 60.000 pro Jahr auf über 150.000 pro Jahr knapp verdreifacht.¹² Heute, im Jahr 2000, befinden sich 240.000 Wohnungseinheiten in einer mehr oder weniger fortgeschrittenen Phase der Sanierung, die sich jedoch (wegen Material- und Mittelknappheit) typischerweise über mehrere Jahre hinzieht. Um die Fertigstellung dieser Einheiten zu beschleunigen, wurden im gleichen Jahr 60% aller Baumaterialien für die Instandsetzung, und nur 40% für den Neubau eingeplant.

¹² Für das Jahr 1999 wird vom Instituto Nacional de la Vivienda (vgl. INV 2000) sogar mit 295 Millionen Sanierungen und Modernisierungen die doppelte Anzahl angegeben, wovon 51% dem Selbsthilfe-Sektor zuzuordnen sind.

Abbildung 2: Anteil der Selbsthilfe am Wohnungsbau 1991-1996



5. Wohnungen für wen?

Solange Wohnungen Mangelware sind und die Zahlungsfähigkeit oder -bereitschaft als Kriterium ausgeschlossen ist, entscheiden die administrativen Verteilungsmodalitäten für den Einzelnen über die Einlösung seines "Rechtes auf Wohnraum". Für die vom Bauministerium bzw. den Gemeinden erstellten und vom *Instituto Nacional de la Vivienda* kontrollierten Neubauwohnungen gibt es Wartelisten, bei denen eine Kombination verschiedener familiärer Umstände und der Zustand der bisherigen Behausung berücksichtigt werden – auch besondere soziale Verdienste können Pluspunkte bringen. Doch wie schon weiter oben erwähnt, erfasst dieser Sektor weniger als ein Viertel aller Neubauten. Andere Ministerien und Institutionen, die aus eigenen Mitteln ebenfalls Wohnungen erstellen, haben ihre eigenen Zuteilungskriterien und bedienen in der Regel für den Ersteinzug nur ihre eigenen Mitarbeiter. Bei den Microbrigaden entscheidet die Betriebsversammlung über die Zuteilung, obwohl eine Quote von 20% für den allgemeinen Bedarf an die Gemeinde abgetreten werden muss. Bürgern, die nicht den Zuteilungskriterien der staatlichen Institutionen entsprechen, bleibt nur der Weg zum Selbstbau, wenn sie ein neues Haus bewohnen möchten.

Abbildung 3: Anteil unterschiedlicher Institutionen im staatlichen Wohnungsneubau

Año	Total	Micons	%	Minaz	%	Minagri	%	Resto	%
1995	35.358	3.877	11	10.293	29	14.086	40	7.102	20
1996	42.891	7.378	17	11.408	17	14.306	33	9.799	23
1997	35.891	7.315	20	6.947	19	11.987	34	9.642	27
1998	30.762	6.657	22	5.945	19	11.165	36	6.995	23
1999	25.684	6.020	23	5.395	21	7.459	29	7.160	26
2000 (Plan)	33.000	8.642	25	6.451	20	8.582	26	3.756	29

Statistisch gesehen ist der Bezug einer Neubauwohnung aber eher ein Ausnahmefall, wenn eine Familie, aus welchen Gründen auch immer, die Wohnung wechselt. Weitaus häufiger ist der Wohnungstausch, bekannt als *permuta*, der bislang nur durch einen Notar abgewickelt werden konnte und in der Praxis sehr flexibel gehandhabt wurde. Die *permuta* ist keine neue Einrichtung, wie z.B. der sehr humorvolle kubanische Film *Se permuta* aus den 70er Jahren illustriert. Neu ist allerdings, dass mit der größeren Differenzierung bei den Einkommen als Folge der Dollarisierung einige Familien

  ber wesentlich höhere Summen verfügen, die sie als Ausgleichszahlung bei ungleichem Tausch anbieten können.   ber lang oder kurz ist eine Gentrifizierung, d.h. sozial-räumliche Segregation der Bewohnerschaft, vorgezeichnet, und eine Häufung von fragwürdigen Machenschaften und Täuschungen, wie Ringtausche unter Einbeziehung von nicht existierenden Einheiten, veranlasste die Regierung, ab September 2000 eine Genehmigung durch das Wohnungsinstitut vorzuschreiben. Der Wohnungsspekulation – ideologisch inakzeptabel – wird auch dadurch vorgebeugt, dass jede Familie nur eine Stadtwohnung (und zusätzlich ggf. eine Ferienwohnung) besitzen darf. Wohnungen können auch verkauft werden, z.B. bei Wegzug oder nach Todesfällen, aber nur zu staatlich festgesetzten Preisen.

Mit dem Aufschwung des Tourismus und der Niederlassung internationaler Firmen wächst auch die Nachfrage von Ausländern nach Wohnungsbesitz in Kuba. Solange es jedoch noch offiziell Wohnungsnot im Lande gibt, steht der Bestand für dieses Klientel nicht zu Verfügung. Anders verhält es sich mit Neubauten, die von verschiedenen Institutionen, wie zum Beispiel dem Entwicklungsb  ro zu Altstadtсанierung von Havanna, im Rahmen eines eigens dafür verabschiedeten Gesetzes speziell für den Zweck der Devisenerwirtschaftung erstellt werden (*negocio inmobiliario*). Die Preise für solche Domizile liegen bei 800 bis 1.000 US-Dollar pro Quadratmeter. Da mit dem Kauf jedoch nicht automatisch ein Aufenthaltsrecht für Kuba erworben wird, ist die Nutzung dieses Wohnungseigentums unter Umständen eingeschränkt.

6. Kosten, Preise und Finanzierung

Wie schon erläutert, zählt der Wohnungsbau zu den Sozialleistungen des kubanischen Staates und wird in großem Umfang subventioniert. Die durchschnittlichen Erstellungskosten einer neuen Sozialwohnung werden mit 15.000 kubanischen Pesos plus 3.000 US-Dollar (für importabh  ngige Komponenten) angegeben. Unter Berücksichtigung der Zahlungsfähigkeit der Bevölkerung wird der Verkaufspreis der Wohnung (*precio de transferencia*) an die Nutzer aber wesentlich geringer angesetzt und enthält einen Subventionsanteil zwischen 51% und 57%. Typische Preise für eine neue 60 Quadratmeter große Wohnung liegen je nach Qualität zwischen 4.500 und 10.050 Pesos, das sind etwa 20 bis 50 individuelle Monatsgehälter.¹³ Da es

¹³ Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den meisten Familien zwei oder drei Gehaltsempfänger leben. Das Rechenexempel leidet natürlich unter der Diskrepanz der Peso-Wirtschaft zum Devisen-Sektor. Umgerechnet in US-Dollar kostet die teuerste Neubauwohnung den Gegenwert von nur 500 Dosen Bier!

seit der Übertragung des Wohnungseigentums an frühere Mieter nach dem Wohnungsgesetz von 1984 praktisch keine Mietwohnungen mehr gibt, und (wie überall) nur sehr wenige Wohnungssuchende über die erforderlichen Ersparnisse für einen Hauskauf verfügen, werden von der *Banco Popular de Ahorro* Kredite angeboten. Diese Darlehen lassen sich übrigens auch für Sanierungsaufwendungen oder den Grundstückserwerb (für Selbstbau) verwenden, und haben Laufzeiten zwischen zehn und 30 Jahren bei 2% oder 3% Verzinsung.¹⁴ Richtwert für die monatliche Belastung galt seit Beginn der Revolution 10% des Familieneinkommens, die neuen Kredite werden aber flexibler unter Berücksichtigung der Belastbarkeit berechnet, so dass Zahlen auch höher liegen können.

Um dem Problem der Unterbelegung vieler älterer Wohnungen zu begegnen, wurde Mitte der neunziger Jahre die Vermietung einzelner Räume legalisiert, und die Lizenz dafür mit einer Abgabe belegt. Die Höhe der Abgabe richtet sich nach der geographischen Lage (d.h. sie ist wesentlich teurer in designierten "touristischen Zonen" wie Varadero und bestimmten Teilen Havannas) und der Kategorie der Mieter. Während bei einheimischen Mietern die Lizenz in nationaler Währung berechnet wird und preislich eher vernachlässigbar ist, beträgt sie bei Vermietung an Ausländer bis zu 200 US-Dollar pro Monat – unabhängig davon, wie viele Tage tatsächlich Miete eingenommen wird. Die Lizenzgebühr geht an das *Instituto Nacional de la Vivienda* für die Finanzierung seiner satzungsgemäßen Aufgaben. Im vergangenen Finanzjahr erwirtschaftete die Vermietungslizenz 8,5 Millionen US-Dollar von den insgesamt 35 Millionen US-Dollar des nationalen Wohnungsbaubudgets; 65% dieser Einnahmen kamen allein aus der Touristenmetropole Havanna.

Ebenfalls ein neues Phänomen ist die Möglichkeit zweckgebundener Projektfinanzierung für den Wohnungsbau aus dem Ausland, z.B. von Gemeinden, Provinzregierungen oder Hilfsorganisationen. Diese können nun direkte Vereinbarungen treffen mit lokalen Gruppen, NROs und Gemeinden in Kuba, und unabhängig von dem Plan des INV Investitionshilfen gewähren.¹⁵ Da die Bauindustrie in diesem Fall unsubventionierte Marktpreise für

¹⁴ Die günstigeren Konditionen gelten für Microbrigaden und ländliche Kooperativen. Da die Kredite als Solidarkredite an Gruppen vergeben werden, entfällt die Anforderung nach einer vorherigen Ansparung oder nach Sachwerten als Sicherheit. Die Rückzahlungsquote wird mit 97-99% angegeben (INV 2000).

¹⁵ Ein Beispiel für ausländische Direktförderung an eine Gemeinde ist ein Wohnungsbauprojekt in Santa Cruz del Norte durch den Dietzenbacher Verein MONIMBO in Deutsch-

die Materialien berechnet, kann bei höherem Bedarf auch die Produktion heraufgefahren werden (seit der Krise gibt es noch immer viele ungenutzte Kapazitäten in der Baustoffindustrie, insbesondere Zement- und Ziegelfabriken).

7. Grund und Boden

Einen Bodenmarkt im Sinne der Marktwirtschaft gibt es in Kuba nicht, dennoch wird ein Preis für das Recht der Bodennutzung als Regulativ für eine sinnvolle und nicht verschwenderische Flächennutzung festgesetzt. Im Wohnungssektor sind die Grundstücksgrößen allerdings ohnehin beschränkt, so dass die Preisspannen relativ eng sind. Für den Selbsthilfe-Wohnungsbau liegen diese Werte zwischen sechs Pesos (Provinz) und 33 Pesos (Wohnblock in Havanna) pro Quadratmeter; bei staatlich erstellten Wohnungen wird ein Standardwert von 15% des Gebäudewertes berechnet.

8. Qualität statt Quantität?

Die erste Reaktion auf die Krise, die durch den Zusammenbruch der Wirtschaftsbeziehungen mit dem Ostblock entstand, war eine Suche nach importunabhängigen Technologien. Die bis dahin vorherrschende Beton- und Fertigbauweise wurde zurückgestellt, und individuelle, doch bislang unbeachtet gebliebene Forschungen von Außenseitern zu alternativen Baumaterialien gewannen die ihnen gebührende Aufmerksamkeit. Fast überall wurde mit dem Recycling von Baumaterialien aus Abrisshäusern begonnen – wie z.B. die Weiterverwendung von alten Hartholzbalken, oder die Beimischung von Schutt als Aggregatstoff für neue Blocksteine.¹⁶ In größerem Umfang umgesetzt wurden zementstabilisierte Lehmbauten, doch bald stellte sich heraus, dass aufgrund der dicker zu dimensionierenden Mauern die Zementeinsparung nicht so groß war, wie erwartet – bei gleichzeitigem Verlust an Wohnfläche. In anderen Klimazonen mit großen Temperaturschwankungen, wo die Mauern ohnehin dicker sein müssen, und von wo die Technologie übernommen wurde, sind die Vorteile offensichtlicher.

Wie schon oben erwähnt, wird inzwischen nicht nur wieder mit besserem Standard gebaut, auch lokale Bautraditionen und konventionelle Materialien

land, wobei die Projektabwicklung durch die kubanische NRO Habitat Kuba koordiniert wird.

¹⁶ Mitten in Havanna, im Quartier Cayo Hueso (Centro Habana) wurde zum Beispiel ein Bauhof u.a. für die Herstellung von Betonblöcken aus Abfallschutt eingerichtet.

kommen wieder verstärkt zum Einsatz (vgl. Bancroft 1994). Der zement-intensive Plattenbau der 70er und 80er Jahre ist definitiv passé; kleinteiligere Ziegel und Betonsteine sind wieder das Standardmaterial. In außerstädtischen Gebieten wird statt der klimatisch problematischen Betondecke häufiger wieder ein geneigtes Dach mit größeren Raumhöhen bevorzugt, wobei leichte Microzementziegel die alten Dachziegel ersetzen. Fabrikmäßig vorgefertigt werden fast nur noch standardisierte Deckenelemente, manchmal auch Treppen und Sanitärzellen. Somit ist positiv festzustellen, dass die Krise aus rein ökonomischen Gründen half, eine längst überfällige Abkehr von der Beton-Euphorie des Bauministeriums für den Wohnungsbau einzuläuten. Während heute architektonische Qualitäten anderer Bauweisen in Kuba wieder diskutiert und gewürdigt werden, bleiben zum Beispiel baubiologische Argumente noch unbeachtet.

Ansätze zu qualitativen Verbesserungen sind auch bei der Hausform festzustellen. Für die Zielgruppe der Selbstbauer hat die kubanische Wohnbau-NRO Habitat Cuba das Programm der Nachbarschaftsarchitekten (*arquitectos de la comunidad*) ins Leben gerufen, mittels dessen Bauwillige gegen eine pauschale Gebühr mehrere Beratungen mit einem lokalen Architekten und einen maßgeschneiderten Hausentwurf unter Berücksichtigung auch psychologischer Erwägungen bekommen können. Die Architektenkammer lobt jährlich einen mit 1.000 US-Dollar dotierten nationalen Wettbewerb für den Entwurf von Wohnhäusern aus, doch die vorwiegend ingenieurmäßig orientierte Architektenausbildung über die vergangenen vier Jahrzehnte hat noch nicht wieder das architektonische Niveau verfügbar gemacht, für das eine Vielzahl kubanischer Bauwerke vor und zu Beginn der kubanischen Revolution berühmt waren.¹⁷ Hinzu kommt, dass infolge der aktuell sehr schwierigen finanziellen Situation in Kuba gerade für qualifizierte Berufe viele der begabtesten jungen Architekten des Landes derzeit im Ausland ihr Geld verdienen. Paradoxerweise explodiert seit zwei oder drei Jahren die Anzahl junger (und auch älterer) ausländischer Architekten, die sich für ein fachliches Engagement in Kuba interessieren, aber es schwer finden, geeignete Kanäle für ein solches Vorhaben ausfindig zu machen.

¹⁷ Für eine ausgezeichnete Dokumentation beispielhafter neuerer, aber auch kolonialer Architektur in Havanna siehe Martín Zequeira/Rodríguez Fernández (1998). Roberto Segre (1994) und Sergio Baroni (1994) unternehmen eine wertende Darstellung postrevolutionärer Architekturtrends.

9. Resümee

Auch nach 1990 hält Kuba an dem Prinzip des Wohnens als Grundbedürfnis fest, dessen Befriedigung nicht dem Markt überlassen werden kann und einer staatlichen Regulierung bedarf und beachtliche Subventionen rechtfertigt. Nur kleine Segmente, wie die Privatvermietung von Zimmern oder Neubauwohnungen für Ausländer, werden aus diesem System herausgelöst und dienen über Monopolpreise der Devisenbeschaffung. Gleichzeitig werden alle Vorkehrungen getroffen, die private Boden- und Wohnungsspekulation zu verhindern.

Das früher zentralistische Management des Wohnungssektors über das Bauministerium wurde aufgegeben zugunsten einer Vielzahl von Akteuren, die auch Gemeinden, die Bevölkerung und NROs einschließen. Innerhalb dieser Kanäle wurden unterschiedlich ausgeprägte Elemente der Selbstverwaltung eingeführt. Die Verteilung von Baumaterialien ist gesplittet: Für die Grundversorgung regelt das *Instituto Nacional de la Vivienda* die Zuteilung auf die unterschiedlichen Akteure; im Devisensektor gibt es keine Bewirtschaftung und die Produktion wird an die Nachfrage angepasst.

Auch der Zugang zu Wohnungen erfolgt über verschiedene Kanäle: Kommunale Wartelisten nach Bedürftigkeitskriterien, basisdemokratische Verteilung durch die Gruppe im Fall der Microbrigaden, Eigeninitiative (mit gewissen Kontrollinstanzen durch den Staat) beim Wohnungstausch und beim Selbstbau.

Die frühere Konzentration auf den Wohnungsneubau ist überwunden zugunsten verstärkter Anstrengungen beim Erhalt des bestehenden Wohnraums. Anstelle von industrialisiertem Massenwohnungsbau in Trabantenstädten werden wieder kleinteiligere Lösungen mit Bezug auf die lokale Tradition und unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur bevorzugt. Gute architektonische Resultate sind aber immer noch eine Ausnahme.

Literaturverzeichnis

- Acosta, Dalia (1998): "Habitat-Cuba: Acute Housing Shortage in Havana". In: IPS World News, <http://www.oneworld.org/ips2/june98/19-13-091.html>.
- Bancroft, Rubén (1994): "Die Entwicklung von neuen Baustoffen und die Wiederentdeckung traditioneller Konstruktionsmethoden in Cuba". In: Mathéy, Kosta (Hrsg.): Phänomen Cuba. Alternative Wege in Architektur, Stadtentwicklung und Ökologie. Karlsruhe: Universität ORL, S. 195-205.
- Baroni, Sergio (1994): "Report from Havana". In: Mathéy, Kosta (Hrsg.): Phänomen Cuba. Alternative Wege in Architektur, Stadtentwicklung und Ökologie. Karlsruhe: Universität ORL, S. 21-30.
- Coyula Cowley, Mario (1997): "Medio ambiente urbano y participación popular (MAU/PP) en Cuba: contexto nacional". In: Camacho, Luis E. (Hrsg.): Quiénes hacen ciudad? Ambiente urbano y participación popular. Cenca (Ecuador): Ediciones SIAP, S. 123-150.
- Dávalos Fernández, Rodolfo (1990): La Nueva Ley General de la Vivienda. Havanna: Editorial de Ciencias Sociales.
- Hamberg, Jill (1990): "Cuba". In: Mathéy, Kosta (Hrsg.): Housing Policies in the Socialist Third World. London: Mansell, S. 35-70.
- Hoffmann, Dirk (1994): "Die Microbrigade der Kämpfer – Beobachtungen zu Wohnungsbau und Stadtteilsanierung in Bayamo". In: Mathéy, Kosta (Hrsg.): Phänomen Cuba. Alternative Wege in Architektur, Stadtentwicklung und Ökologie. Karlsruhe: Universität ORL, S. 149-160.
- INV/Instituto Nacional de la Vivienda (2000): "Informe Nacional de Cuba a Estambul +5". In: <http://www.habitat-lac.org/habitat-lac/informe-cuba.htm>.
- Martín Zequeira, María Elena/Rodríguez Fernández, Edouardo Luis (1998): La Habana – Guía de Arquitectura. Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
- Mathéy, Kosta (1992): "Self-Help Housing Policies and Practices in Cuba". In: Mathéy, Kosta (Hrsg.): Beyond Self-Help Housing. London: Mansell, S. 181-216.
- (1993): Kann Selbsthilfe-Wohnungsbau sozial sein? Erfahrungen aus Cuba und anderen Ländern Lateinamerikas. Münster: LIT (Kontroversen, Bd. 5).
- (1994): "Microbrigaden: eine rein kubanische Erfindung". In: Mathéy, Kosta (Hrsg.): Phänomen Cuba. Alternative Wege in Architektur, Stadtentwicklung und Ökologie. Karlsruhe: Universität ORL, S. 133-148.
- (1997a): "Self-Help Housing Strategies in Cuba: An Alternative to Conventional Wisdom?". In: Potter, Robert/Convay, Dennis (Hrsg.): Self-help Housing, the Poor, and the State in the Caribbean. Knoxville: The University of Tennessee Press, S. 164-187.
- (1997b): "Self-Help Approaches to the Provision of Housing: The Long Debate and a Few Lessons". In: Gugler, Josef (Hrsg.): Cities in the Developing World. Issues, Theory, and Policy. Oxford: Oxford University Press, S. 280-290.
- Segre, Roberto (1994): "Architektur und Städtebau im revolutionären Cuba". In: Mathéy, Kosta (Hrsg.): Phänomen Cuba. Alternative Wege in Architektur, Stadtentwicklung und Ökologie. Karlsruhe: Universität ORL, S. 1-20.
- Segre, Roberto/Coyula, Mario/Scarpaci, Joseph L. (1997): Havana – Two Faces of the Antillean Metropolis. Chichester: John Wiley & Sons.

- Strümpfer de Salazar, Uta (1994): "Die Sanierung eines informellen Wohngebiets durch Soziale Microbrigaden". In: Mathéy, Kosta (Hrsg.): Phänomen Cuba. Alternative Wege in Architektur, Stadtentwicklung und Ökologie. Karlsruhe: Universität ORL, S. 161-174.
- Vega Vega, Juan (1986): Comentarios a la Ley General de la Vivienda. Havanna: Editorial de Ciencias Sociales.